

1/1000 ÖLÇEKLİ ÇEKMEKÖY UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

1. 1/1000 ölçekli Çekmeköy, Uygulama İmar Planı, Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu, Plan Uygulama Hükümleri ile bir bütündür.
2. Donatı olarak ayrılan alanlar (yol, yeşil alan, park alanı, çocuk bahçesi, kentsel sosyal altyapı alanları, açık otoparklar ve otopark alanları, Belediye Hizmet Alanı, İdari Hizmet Alanı vb. kamu kullanımına ayrılmış tüm alanlar) kamu eline geçmeden parselin imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz. Parsellere isabet eden kamu alanları terk edilmeden imar uygulaması yapılamaz. Ancak iki yola cepheli parsellerde yolların kesiştiği noktada meydana gelen 3,5 m²'lik ve altındaki kısımların terk işlemi yapılmadan belediyesinin uygun göreceği şekilde uygulama yapılabilir.
3. Uygulama İmar Planında öncelikle engelliler, çocuklar ve yaşlılar gibi kamu ortak mekânlarını kullanmakta zorluk çeken ve hareket zorluluğu yaşayan kentsel kullanımlara, sosyal altyapı alanlarına erişimini ve kolaylaştırıcı tedbirlerin alınması amacıyla tasarım ilkeleri geliştirilmesi esastır. Belediyesince düzenleme yapılacaktır.

P.D.O.S

Fiziksel çevrenin engelliler için ulaşılabilir ve yaşanabilir kılınması için, sosyal altyapı alanlarında yapılarda yapılacak düzenlemelerde TSE'nin ilgili standartlarına uyulması zorunludur.

4. Bölgesel trafo gereksinimini karşılamak üzere, trafo alanları maksimum 60 m²'yi geçmemek ve gerekli tedbirler alınmak kaydıyla Belediyesince uygun görülecek alanlar içinde düzenlenebilir (Eğitim Tesisleri Alanında kalan alanlar bu hükmün dışında tutulacaktır).
5. Tüm yapılarda ayrıntılı zemin etüdü yapılmadan yapı ruhsatı verilemez. Yerleşime uygunluk çalışması bulunmayan yerlerde, yerleşime uygunluk amaçlı ayrıntılı "jeolojik-jeoteknik etüt çalışması" yapılarak hazırlanacak raporlar Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanmadan ruhsat verilemez.
6. Mer'i İl İmar Yönetmeliği ile mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 18.08.2005 tarih ve 847 sayılı genelgesi ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 31.08.2018 tarih ve 2018/10 nolu genelgesinde kazı güvenliği ve alınacak önlemlerle ilgili belirtilen etüt raporu esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
7. Devlet Orman Alanlarına bitişik tüm alanlarda, orman tahribatını ve yangın yayılmasını önleme amacıyla 5 m yaklaşma sınırı bırakılacaktır. Konut yapı adalarına rastlayan orman yaklaşma sınırı, planla belirlenen bahçe mesafeleri içinde değerlendirilebilir. Parselde

yapılaşma şartları ve ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda yapı yapılamaması halinde ilgili kurumdan orman dış sınırı ve orman yapı yaklaşma sınırı hakkında görüş alınmak kaydıyla ormana yaklaşma mesafesi 3m'ye düşürülebilir.

8. 6831 sayılı yasa ve ilgili mevzuat uyarınca Hazine adına Orman Sınırları dışına çıkarılan ve Orman ~~Tehdit Tahdit~~ Haritalarında 2B sahası olarak belirlenen alanlarda yasal durum netleşinceye (tapu senedi alınmadan ve kadastral haritalar kesinleşmeden) kadar hiçbir yapılanmaya izin verilmeyecektir.
9. TAKS ve KAKS değerleri net parsel üzerinden uygulanacaktır. Net parsel, imar uygulaması sonucu oluşmuş parseldir.
10. İmar Kanununun 23. Maddesi geçerlidir.
11. Moloz ve döküm alanı açılmaz. Dolgu ve hafriyat yapılamaz. Ruhsata göre yapılacak hafriyat Belediyesinin iznine tabidir.
12. Mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlama ve peyzaj yönünden gerekli görünümü elde etmek için, mevcut ve yeni yapılacak binalarda cephe şekli, boya ve kaplama rengi ile çatı şeklinin ve malzemesinin tayinini ve bunların uygulanmasını Belediyesi sağlayacak olup (Kentsel Tasarım Projesi) bu amaçla Belediyesince estetik komisyon oluşturulacaktır
13. Uzak Mesafeli Koruma Alanlarında tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, lifli yıkama-yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atık suyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolun yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolun yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, kimyevi madde depoları fonksiyonlarına yer verilemez. Düzenli depolama maden atığı bertaraf tesislerine Uzak Mesafe Koruma Alanı'nın Yakın Mesafe Koruma Alanı sınırından itibaren yatay olarak 3 (üç) km genişliğindeki kısmında izin verilmez. Koruma Planı'ndaki hükümlerin onay tarihinden önce yer seçimi yapılmış ve mevcut imar planlarında yer alan OSB'ler dışında yeni OSB kurulmasına izin verilmez. Bu alanda yeni akaryakıt istasyonlarına, gaz dolun istasyonlarına ve kimyasal madde depolarına izin verilmez. Mevcut istasyonlarda servis faaliyetleri hariç dolun faaliyetleri, akaryakıt ve LPG ikmal faaliyetlerine ilgili TSE standartlarını sağlamak şartıyla izin verilir. Bu istasyonlara ait binalarda mevcut yapı inşaat alanında değişiklik yapılamaz. Gerekli bakım ve onarım işlemlerinde kullanım maksadı değiştirilemez, ancak kirletici unsurların azaltılmasına yönelik işlemler dâhilinde bu faaliyetlere izin verilebilir. Yukarıda belirtilenlerin dışındaki faaliyetler konusunda, 28.10.2017 tarih ve 20224 sayılı resmi gazetede yayınlanan içme-kullanma suyu havzalarının korunmasına dair yönetmelik hükümleri uygulanır.

14. Yakın Mesafeli Koruma Alanlarında, Uzak Mesafeli Koruma Alanlarında yasaklanan fonksiyonlara; Bu alanda yeni servis istasyonlarına, akaryakıt istasyonlarına, akaryakıt dolum istasyonlarına, LPG/CNG ikmal istasyonlarına, LPG/CNG dolum istasyonlarına ve kimyasal madde depolarına izin verilmez. Mevcut istasyonların akaryakıt ve LPG/CNG ikmal faaliyetlerine devam etmesine ilgili TSE standartlarını sağlamak ve atıksularını ön arıtma işlemine tabi tutarak kollektör hattına bağlamak şartıyla izin verilir. Bu istasyonlarda, taşıtların bakım-onarım, yağlama ve yıkama faaliyetlerine ve dinlenme tesislerine izin verilmez. Bu alanda yeni mezarlık yeri yapılmasına izin verilmez. Mevcut mezarlıkların hâlihazırdaki sınırları değiştirilmemek kaydıyla kullanımına devam edilebilir.

Bu alanda tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama ve kimyevi madde depoları fonksiyonlarına yer verilemez. Düzenli depolama ve maden atığı bertaraf tesislerine izin verilmez.

15. Planın uzak ve yakın mesafeli koruma alanlarında Elmalı 1-2 Barajı Havzası Koruma Planı Hükümleri ve Atıksuların Kanalizasyon Deşarj Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

16. Planın Ömerli Baraj Havzasında kalan kısımları için; Konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanları hariç, KAKS 0,25 değeri aşılamaz. Özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanlarında ise KAKS 0,40 değeri aşılamaz.

17. Plandaki mülkiyet sınırları ile kadastral verilerin uyuşmaması halinde, planla belirlenen yol genişliklerine uymak koşuluyla düzenleme yapmaya ~~Belediyesi yetkilidir.~~ **Uygulama yapılır.**

P.D.O.S

18. 18. Madde uygulama sınırı içinde kalan parsellerde, 3194 sayılı yasanın 18. Madde uygulaması yapılmadan imar uygulaması yapılamaz.

19. İGDAŞ altyapı hatlarında; “Çelik doğalgaz hatlarına minimum 2.50 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak) polietilen doğalgaz hatlarına 1.25 m botu orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir.

~~20. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)'a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) görüşü alınacaktır.~~

~~21. TEİAŞ Enerji İletim Hattı altındaki yapılaşmalarda 30/11/2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.~~

P.D.O.S

P.D.O.S

22. Parsel önündeki pasif yeşil, park, çocuk bahçesi gibi yeşil bantlardan, meydandan ve açık otoparklardan parsellere mahreç sağlanır, araç giriş çıkışı yapılabilir. park, çocuk bahçesi, ağaçlandırılacak alanlardan parsellere mahreç sağlanıp araç giriş çıkışı yapılması ve bu parsellerin ifraz edilmesi mümkündür.

30.11.2022 t.t.

23. a) Mevcut yapılaşması tamamlanan alanlarda "Korunan cephe çizgisi" ile tanımlanan yollarda, yol genişliği yazılmış dahi olsa yol düzenlemesi parsel sınırları dikkate alınarak yapılacaktır. Yol genişliği yazılmayan korunacak yollarda da parsel sınırları dikkate alınarak yol düzenlemesi yapılacaktır. P.D.O.S

b) Mevcut yapılaşması tamamlanan alanlarda "Düzeltilen cephe çizgisi" ve "Önerilen cephe çizgisi" ile tanımlanan yollarda ise yol genişliği, planla belirlenmiştir. Planda yazılmış yol genişliği ile çizilmiş yol genişliği arasında farklılık var ise, planda yazılan yol genişliği dikkate alınır. Ancak dönüşüm parametrelerinden kaynaklanan ada kenarları ve parsel sınırı arasındaki 30 cm'ye kadar olan sapmalarda terk ve ihdas işlemlerine gerek duymadan parsel sınırına göre uygulama yapmaya Belediyesi yetkilidir.

24. Planlanma alanında ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır.

P.D.O.S

~~25. Yapı ruhsatı alıp inşaatı devam eden veya tamamlanmış yapılarda imar planı değişikliği ile kat artışı olması durumunda düzenlenecek olan ilave kat ruhsatlarında asansör şartı aranmaz.~~

26. Daha evvel ruhsat alarak yapılaşmasını sağlamış olan parsellerde, malikler tarafından bina analizi yaptırılarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun doğrultusunda riskli yapı tespiti oluşması durumunda, yapılacak olan ifraz ve tevhid işlemleri sonucunda oluşturulan yeni parsellerde Uygulama Hükümleri 1.1. maddesine göre uygulama yapmaya Belediyesi yetkilidir.

27. Yapıların, ruhsatına ve ruhsat alınan tarih de geçerli olan imar planı koşullarına uygun olması şartıyla; ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmasına rağmen ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni düzenlenmemesi nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılara, denetimi yapan fenni mesul mimar ve mühendisler veya yapı denetim kuruluşları tarafından denetim raporu hazırlanmak ve ilgili idare tarafından dosyasında ve yerinde, inceleme ve tespit yapılmak koşuluyla yeniden ruhsat düzenlenmeksizin yapı kullanma izin belgesi verilir.

T.S.

Ayrıca daha evvel ruhsat almış ancak inşaat seviyesini tamamlamamış, almış olduğu ruhsat doğrultusunda kat irtifakı kurulmuş olan parsellerde bulunan yapılarda mağduriyet yaşanmaması amacıyla müktesep hak kavramında ilk ruhsat aldığı dönemdeki kanun ve yönetmelikler doğrultusunda yeniden yapı ruhsatı düzenlenerek inşai faaliyetleri tamamlanabilir.

28. Kamu eline geçmiş park, çocuk bahçesi, spor alanı, açık otopark gibi yeşil alanlara bitişik parsellerde bahçe mesafesi 1.00 m ye kadar düşürülebilir. Ancak çikma yapılamaz.

29. Yapı adası içinde yer alan kadastral yollar, imar yolu olarak tanımlanmazsa da mahreç olarak kullanılabilir. Herhangi bir parselde mahreç sağlayan kadastral yolda ihdas işlemi yapılamaz.
30. Dere Islah ve İşletme Bandı sınırları içerisinde kalan alanlarda herhangi bir yapılaşma yer alamaz. Dere Islah ve İşletme Bandı dışında kalan taşkın önemli yapılaşma alanlarında ise yapılacak her bir yapıya ilişkin (projelendirme aşamasında), uygulamaya esas olarak çekme mesafeleri ile taşkın risk kotlarının belirlenmesi için İSKİ görüşü alınmalıdır.
31. Dere işletme bantları içerisinde hiçbir şekilde yapı(bina, park mobilyası, pota, kale vb.) yapılamaz.
32. Planlama alanı kısmen taşkın önlemleri yapılaşma alanında olup, Kemerderesi'nin taşkın risk haritası oluşturulana kadar, bu alanlardaki iskân ve subasman kotuna dair değerlendirmeler mer'i imar yönetmeliği doğrultusunda İlçe Belediyesince yetkilidir.
33. İmar planında bulunan teknik hataların giderilmesi, altyapı faaliyetlerinin korunması ve imar uygulamasına geçilmesi aşamasında, yolların mülkiyet sınırında korunacak ağaç, duvar, yapı vb. yerlere bağlı olarak 2.00 m (iki metre) ye kadar plan hattında kayma yapılması durumunda, yapılacak düzeltme için plan değişikliği zorunlu değildir.
34. Planlama alanında, yapı adalarında belirlenen kademe hattının, fonksiyon ayırıcı sınır olarak kullanıldığı yerlerde, fonksiyon için belirlenen yapılaşma hükümleri kademe hattına kadar geçerlidir.

P.D.O.S

~~35. (KAKS) uygulaması yapılan alanlarda avan projesine göre uygulama yapılacaktır.~~

36. Açıklanmayan hususlarda uygulama hükümleri bölümünde aksi belirtilmediği takdirde Meri İmar Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Asansör Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Enerji Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmelikleri İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, İSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği, Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik, Elmalı 1-2 Barajı Havzası Koruma Planı, Yeraltı Suları Hakkında Kanun, Yeraltı Suları DSİ Yeraltı Suları Teknik Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

T.S.

EK MADDE 1: Planlama sınırında, Mania Planı içerisinde kalan alanlar için 27.04.2021 tarihli ve E-97358890-754-271796 sayılı Lojistik Genel Müdürlüğü, İstanbul İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı kurum görüşüne uyulacaktır.

EK MADDE 2: Daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış parsellerde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %45' i aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı, parselin kadastral alanının %55' i üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %45' i aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır.

İSTANBUL 3. İDARE MAHKEMESİNİN 2023/991 ESAS 2024/369 KARAR SAYILI KARARI İLE İPTAL EDİLMİŞTİR.

EK MADDE 3: Tamamı Sosyal Altyapı Alanları, Teknik Altyapı Alanları, Açık ve Yeşil Alanlar ile Dere ve Dere İşletme Bandında kalan parsellerin Kamuya Bedelsiz Terk Edilmesi koşuluyla

İmar Hakları plan tasdik sınırı içinde transfer edilebilir. İmar hakkı transferi, parsel 3194 sayılı İmar Kanunu doğrultusunda uygulama görmüş ise, parsel yüzölçümünün tamamı, 3194 sayılı İmar Kanunu doğrultusunda uygulama görmemiş ise %60'ı üzerinden yapılabilir. Yine bu koşula uymak suretiyle imar hakkı transferine konu parselin malikleri, hisselerini Belediyesine bedelsiz devretmek koşuluyla hissesi oranında transfer yapabilir. Ancak, imar hakkı transferiyle inşaat alanı artışına konu parselin bulunduğu yapı adasının yapılaşma koşulları ile belirtilen irtifayı aşamaz ve KAKS değeri en fazla %50 oranında arttırılabilir. Kısmen "Dere ve Dere İşletme Bandında kalan parsellerde, Dere ve Dere İşletme Bandı dışında kalan kısmın planda verilen hükümlere göre yapılaşmaya uygun olması halinde, Dere ve Dere İşletme Bandında kalan kısımlarının imar hakları, bu kısımların İSKİ adına bedelsiz devredilmesi koşulu ile parselin Dere ve Dere İşletme Bandı dışındaki alanı kullanılabilir. Bu durumdaki parsellerden 3194 sayılı imar kanunu doğrultusunda uygulama görmemiş ise parsel yüzölçümü %60'ı uygulama görmüş ise uygulama gören parselin (brüt parsel) %60'ı imar hakkı, Dere ve Dere İşletme Bandında kalmayan bölümünde kullanılacaktır. Plan sınırı içerisinde kamuya terk edilmiş ve/veya kamu eline geçmiş parseller sadece park ya da yeşil alan olarak kullanılır. İmar transferine konu alanların emsal değeri transfer olduğu yapı adasının emsal değeri üzerinden ya da parselin bulunduğu bölgenin yakın çevresindeki yapılaşma koşullarına göre belirlenecektir. Ancak 500 m²'nin altındaki parsellerin E:1.00 üzerinden transfer edilebilir.

EK MADDE 4: Planda Emsal(KAKS) Değeri Verilen Konut Alanları olarak planlanan Merkez Mahallesi 92 ada 26 parsel, 14.04.2021 tarih ve 1177624 sayılı İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüşü doğrultusunda Tarımsal Niteliği Korunacak Alan lejantına alınmış olup, taşınmazın kullanım kararı 3194 sayılı Kanunun 18. Madde İmar Uygulaması aşamasında ilgili kurumdan alınacak görüş doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

EK MADDE 5: Eğimden dolayı kazanılan 1.bodrum kat emsal haricidir, iskân edilebilir. 1.bodrum kat harici iskân edilen tüm katlar ile açık ve kapalı çıkmalar, çatı katları emsale dâhildir. Çıkmalar bölge teşekkülüne göre belirlenebilir.

EK MADDE 6: Plan onama sınırları içerisinde kalan alanlarda, 700 m² ve üzeri yeni parseller oluşması durumunda her bir parselin tevhit işlemi öncesinde meri imar planı ve yönetmeliklere göre mevcut hakları korunarak iskân edilebilir inşaat alanlarında herhangi bir artış olmaması, oluşacak yapıda her bir bağımsız birim için 1 adet otopark ihtiyacının karşılanması kaydıyla, meri planda belirtilen kat adedine 2 kat ilave edilerek uygulama yapılabilir. Bodrum ve çatı katları emsal haricidir.

17.10.2022 t.t.

İSTANBUL 3. İDARE MAHKEMESİNİN 2023/991 ESAS 2024/369 KARAR SAYILI KARARI İLE İPTAL EDİLMİŞTİR. İlgili idare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisince veya idarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile, 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında, riskli yapı tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planları'ndan önce yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; Meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı donatı veya

yol alanında kalıp imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde; Yıkılıp yeniden yapılması halinde; Talep edilmesi durumunda meri imar durumundaki fonksiyonu korumak şartıyla; yapı ruhsatında veya kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılır.

1-A) Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak vb. ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

1-B) 3194 Sayılı imar kanununun geçici 16. Maddesine göre uygulama yapmış binalar için bu plan notu geçerli değildir.

1-C) Zemin ve temel etüdü uygulama esasları ve rapor formatı esaslarına göre yapılacak zemin etüd raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlar için uygulama yapılacaktır.

1-D) Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

1-E) Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.

EK MADDE 7: Turizm Tesisi, Özel Sağlık Tesis Alanı, Özel Eğitim Alanı, Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı fonksiyonlarına ayrılan bölgelerde ve imar planı notlarına göre bu fonksiyonların yapılabildiği alanlarda yapılacak olan Turizm Tesisi, Özel Sağlık Tesisi, Özel Eğitim Tesisi, Özel Sosyal Kültürel Tesisi binalarında, binanın tek bağımsız bölüm olarak yapılması, bağımsız bölüm olarak ticaret ve konut birimlerinin bulunmaması ve otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanmasını kaydıyla 1. ve 2. bodrum katlarda bu fonksiyonlara hizmet edecek şekilde yapılan konferans salonu, toplantı salonu, tiyatro, müze, sanat galerisi, teknik odalar, personel soyunma giyinme odaları, personel yemekhanesi, tesis yönetimi ile ilgili idari birimler, spor merkezi, spa, yüzme havuzu, kütüphane, mescit, yemek salonu, balo salonu, ameliyathane, morg laboratuvar, görüntüleme merkezi, yoğun bakım ünitesi, temizlik odaları vb. birimler yapılabilir, emsale dâhil değildir. Bu alanlarda doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz. Turizm tesislerinde bağımsız bölüm oluşturmamak kaydıyla tesise hizmet edecek şekilde ticari birimler yer alabilir, zemin kat yüksekliği 7 m'ye kadar yapılabilir.

Ek madde: Bu plan notundan faydalanacak yapıların; 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı olarak tespit edilmiş olması, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmeliklerine göre ruhsat ve/veya yapı kullanma izninin bulunması ve meri planlara göre yapılaşma izni bulunan alanlarda kalması gerekmektedir. Toplam inşaat alanı; Onaylı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alan esas alınarak hesaplanır. Meri imar mevzuatına göre yapılması zorunlu ve ilave otopark alanları, tamamı gömülü olmak kaydıyla bu hesaba dâhil değildir. Meri imar planında belirtilen yol ve donatı alanları terkleri yapılmadan uygulama yapılamaz. Uygulama yapılan parsellerde yapı yükseklikleri, yapılaşma düzeni, meri imar planlarına veya çevre yapılaşma şartlarına ve varsa silüet kararlarına uygun olarak, ilgili idaresince onaylanacak mimari projede belirlenir. Bu kapsamda yapılacak uygulamalarda, yeni yapıların kullanım amacı meri imar planlarına göre belirlenir. Onaylı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesinde belirlenen kat

yükseklikleri aşılamaz. İlgili idaresince ruhsat onayı yapıldığı tarihten sonra yapının bulunduğu parselin ifraz edilmesi halinde bu plan notuna göre uygulama yapılamaz. 3194 sayılı imar kanununun geçici 16. maddesine (ek: 11.5.2018-7143/16 md.) göre yapı kayıt belgesine konu edilen alanlar bu kapsamda değerlendirilmez ve kazanılmış hak oluşturmaz. Bu plan notundan yapı yasaklı alan, heyelan alanı, taşkına maruz alan, kıyı alanı, tarımsal nitelikli alan, orman alanı, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, doğal karakteri korunacak alanlar, Dünya mirası alanları, 5366 sayılı kanun gereği bakanlar kurulu kararıyla ilan edilen yenileme alanları, boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinde ve diğer özel kanunlar ile belirlenen alanlarda kalan taşınmazlar faydalanamaz.

30.11.2022 t.t.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. YERLEŞİK KONUT ALANI

1.1. (A) (A-1) (A-2) (BL-n) Konut Alanlarında;

- A = (E:0. 80, Yençok = 4 kat)
A-1 = (E: 0.60, Yençok = 3kat)
A-2 = (E: 0.40, Yençok = 2 kat) tır.

- A, A-1, A-2, BL-N (N: kat adedi) yapı adalarında parsel büyüklüğü 500 m² ve altında kalan konut ve konut+ticaret parsellerindeki yapı çekme mesafesi ve max. İrtifaya uymak şartıyla üzerinde yer alan yapı nizamına göre uygulama yapılacaktır.
- A, A-1, A-2, BL-N yapı adalarında, yukarıdaki yapılaşma koşulları dışında oluşmuş mevcut teşekkül olması durumunda (Yapı adasının bulunduğu bölge teşekkülü dikkate alınarak) fiili teşekküle göre ayrıık, ikiz blok ve bitişik yapı nizamına göre uygulama yapmaya Belediye yetkilidir yapılır. Blok nizam uygulamalarda; blok boyu 40 m'yi geçemez. Yapılacaktır.

30.11.2022 t.t.

- Ancak yapı adasında mevcut teşekkülde yapıların ön bahçe mesafesini, mevcut teşekkül istikametine göre belirlemeye Belediye yetkilidir. Ön, yan ve arka bahçe mesafesi min. 3m'dir. Ancak yapı adasında teşekkül edilmiş yapıların ön bahçe mesafesine uymuyorsa teşekkül istikametine göre ön bahçe mesafesinin tayinine belediyesi yetkilidir tayin edilir.

30.11.2022 t.t.

A, A-1, BL-N A-2 Yapı adalarında yapılacak açık ve kapalı çıkmaların arka ve yan bahçeler için parsel sınırına yaklaşma mesafesini çevre ve yapı adalarındaki ruhsatlı binaların hâkim istikamet sınırı esas kabul edilerek istikameti belirlemeye belediyesi yetkilidir belirlenir.

- Parsel cephesi 15.00 m ve üzerindeki parsellerde ayrık nizam,
- Parsel cephesi 15.00 m'nin altında olan parsellerde ikiz nizam,
- Parsel cephesi 8.00 m ve altında olan parsellerde bitişik yapı nizamı uygulamaya Belediyesi yetkilidir.

1.2. Emsal (KAKS) Değeri Verilen Konut Alanları

a. Uygulama, net alan üzerinden yapılır.

b. Açık ve kapalı çıkmalar emsale (KAKS) dâhildir.

c. Ön bahçe mesafesi min. 5.00 m'dir.

d. Yan ve arka bahçe mesafesi min. 3.00 m'dir.

e. Bu alanlarda planla belirlenen ön ve arka bahçe mesafelerine uyulması ve emsal değerlerinin aşılmaması kaydıyla imar adalarındaki yapılaşmaya göre ayrık, ikiz ve bitişik nizam düzenlemeye Belediyesi yetkilidir.

f. Bina cephesi 6.00 m, bina derinliği 7.00 m'nin altında ise yan ve arka bahçe mesafesini 2.00 m'ye kadar düşürmeye Belediyesi yetkilidir.

g. 500 m² den büyük parsellerde planda (A, A-1, A-2) yapılanma koşulları yazılmış dahi olsa; Emsal (KAKS) değeri verilen Konut Alanları Hükümleri uygulanır.

Bu durumda;

Emsal, A = (E: 0.80, Yençok: 4 Kat)

A-1= (E: 0.60, Yençok: 3 Kat)

A-2 = (E: 0.40, Yençok: 2 Kat)'dır.

1.3. Konut Yerleşme Alanları ile Konut+Ticaret Alanlarında İfraz Şartları

- 1000 m² ve daha üstü parsellerde, mer'i imar yönetmeliği şartlarında ifraz yapılması durumunda, ifraz yapılmadan önceki yapılaşma hükümleri ve Emsal (KAKS) değeri geçerlidir.
- B simgesinin yer aldığı yapı adalarında yeni yapılacak ifrazlarda min. İfraz büyüklüğü 1000 m² dir.
- C simgesinin yer aldığı yapı adalarında; Uzun Mesafeli Koruma Alanı'nda (2000-5000 m) kalan alanlarda yeni yapılacak ifrazlarda min. İfraz şartı 2500 m² dir. Uzun havza sınırı (5000 m. havza sınırı) arasında kalan alanlarda yeni yapılacak ifrazlarda; min. İfraz şartı 2000 m² dir.

- Diğer alanlarda mer'i imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

~~1.4. Konut Yerleşim Alanları ile Konut+Ticaret Alanlarında Çıkmalar~~ P.D.O.S

~~Mer'i İmar Yönetmeliği koşulları geçerlidir.~~

1.5. Konut Yerleşim Alanları ile Konut+Ticaret Alanlarında Çatılar ve Saçaklar

a. Saçak genişliği en fazla 1 m olup, ayırık nizamda 4 satırlı çatı örtüsü yapılması ve çatıların saçaklı olarak bitirilmesi zorunludur. Tek satırlı çatı yapılamaz.

Çatı meyilli binanın bitişik olmayan her cephesinden ve saçak ucundan hesaplanır.

b. Ayırık ve blok nizama tabi yerlerde $Yençok = 6.50$ m'yi ve blok ebatları $15*20$ m'yi geçmeyen yapılarda çatı eğimi %40'a kadar yapılabilir.

c. Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, kazan dairesi vb. ortak kullanım alanları düzenlenebilir. Son kattaki bağımsız bölümle kendi içinde irtibatlandırmak ve minimum piyes ölçülerini sağlamak ve son katın sınırlarından taşmamak şartı ile çatı piyesi yapılabilir. Bu alanlar emsale dâhildir. Ancak, çatı meyili nedeniyle iç alanın kullanılmadığı durumlarda saçak seviyesi değişmemek ve katlarda min. İç yüksekliği sağlamak koşuluyla son kat taban betonu saçak seviyesine göre en çok 0.50 m düşürülebilir.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

~~2.1. Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi~~ P.D.O.S

~~Bu alanlarda 2565 sayılı Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu Hükümleri geçerlidir. Askeri Güvenlik Bölgesi sınırları içinde kalan konut alanlarında, uygulama aşamasında Millî Savunma Bakanlığının izin ve görüşleri alınacaktır.~~

2.2. Ticaret+Konut Alanı

Bu alanlarda binaların bodrum ve zemin katları ticaret olarak kullanılacaktır. Normal katlarda hizmet, ticaret, konut ve yönetici merkez fonksiyonları yer alabilir. Havza içi alanlarda parsel tamamının konut dışı olarak planlanması durumunda emsal değeri 0.25'i geçemez.

a. Bu alanlarda max. %60 konut kullanımı yer alabilir. Havza içi alanlardaki Konut+Ticaret Alanlarında, saf Ticaret yapılması durumunda $E=0.25$ olacak şekilde imar uygulaması yapılacaktır.

b. Bu alanlarda perakende ticaret, büro, muayenehane, dernek, çeşitli kurum şubeleri vb. hizmet kullanışları ve küçük esnaf faaliyetleri yer alabilir.

c. Yapılanma koşulları planla belirlenmiştir.

d. Yol kenarı Ticaret + Konut alanlarında; yoldan yüz alan ilk sıra parseller veya yoldan yüz alan ilk sıra yapılar Ticaret + Konut olarak kullanılabilir.

e. Otopark yönetmeliği geçerlidir.

f. BL - 4 (BLOK 4 kat) yapı nizamında $E_{max}=0.80$

T.S.

g. Bu alanlarda, planla belirlenen emsal değerini aşmamak şartıyla "Katlı Otopark" yapılabilir.

Planla blok nizam yapılaşma yapılacak alanlarda, blok boyutunu belirlemeye, ikili, üçlü blok boyu uygulamaya, mevcut teşekküle (ruhsatlı mevcut yapı) göre yapı çekme mesafesi ve yapı nizamı belirlemeye Belediyesi yetkilidir.

h. Emsal (KAKS) değeri verilen Konut+Ticaret Alanlarında; ön, yan ve arka bahçe mesafesi min. 5.00 m 'dir. Plan bütününde uygulama aşamasında, planda belirlenen bahçe mesafelerine göre yapılaşması sağlanamayan parsellerde ön, yan ve arka bahçe mesafeleri bölge teşekkülüne göre belirlenecektir.

30.11.2022 t.t.

i. Emsal(KAKS) değeri verilen Konut+Ticaret Alanlarında irtifa (Kat yüksekliği) planla belirlenmiştir.

j. Plan lejandında Konut, Ticaret + Konut Alanı'na ayrılan alanlarda planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması şartıyla; Özel Sosyal Tesis, Özel Eğitim, Özel Sağlık Tesisi Alanları yapılabilir, ancak Özel Sosyal Tesis, Özel Eğitim ve Özel Sağlık Tesisi yapılan parsellerde Konut ve Ticaret birimleri yer alamaz.

2.3. Belediye Hizmet Alanı

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli İSKİ, itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonları, araç ve makine parkı, belediye depoları, zabıta birimleri, Pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez hamam, restaurant, lokanta, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, mezbaha, ekmeç üretim tesisi, açık ve kapalı katlı otopark, kreş gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası Belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır.

30.11.2022 t.t.

- Yençok= 4 kattır.

- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır.

2.4. Pazar Alanı

Pazar alanları, çok amaçlı açık kamusal kullanım alanı olup, sosyal, kültürel, eğlence ve açık ticaret aktivitelerinin yapıldığı, sergi ve fuar alanı, açık konser alanı ve yerel ürünlerin pazarlandığı, kentin ihtiyacını karşılamak üzere haftanın belirli günlerinde ve/veya kalıcı olmak üzere kurulan kapalı-açık Pazar yerlerinin yapılabileceği alanlardır. Bu alanlar içerisinde sadece güvenlik ve kontrolü sağlamak amacıyla zabıta ve danışma ayrıca muhtarlık hizmet binası, sergi üniteleri, satış üniteleri ile WC vb. kullanımlar yer alabilir. Pazar kurulmadığı günlerde Pazar alanı fiziksel şartları el verdiği taktirde, otopark olarak kullanılabilir. Bu alanlarda binalar dışında örtü amaçlı yapılan kullanımlar ve simgesel öğeler emsale dâhil değildir. Fonksiyona göre yükseklikler belediyesince belirlenir.

Pazar alanında yapı yaklaşma mesafesi sınırları içerisinde, giriş yapıları mesafesinde giriş kapısı yapıları, anıtsal yapılar, bekçi kulübesi, kontrol birimleri, trafo ve otopark rampası yapılabilir.

- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan projesine göre yapılacaktır.
- Kamu kullanımını dışında kullanım getirilemez.

2.5. İdari Hizmet Alanı

Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve Belediyeye veya kurumlarca sermayesinin yarısından fazlasını karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır. İdari hizmet alanlarında kamuya ait binalar ile Karakol binası yapılabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

- Yençok= 6 kattır.
- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan projesine göre yapılacaktır.

2.6. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

Bu alanlar, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatına İlişkin Yönetmeliğe **ve Gayrisihhi Müesseseler Yönetmeliğine** tabii alanlar olup, ilgili kurum görüşleri (UKOME, İtfaiye Daire Bşk. İSKİ vb.) alındıktan sonra uygulama Avan projesine göre yapılacaktır.

Bu alanlarda yer alan akaryakıt satış ve bakım alanlarında sadece günlük ve haftalık satış ihtiyacı için gerekli akaryakıt depolanabilir. Büyük ölçekli ve bölgesel olarak hizmet veren akaryakıt, LPG vb. depolama alanları kurulamaz.

- E=0.25
- Yençok=2 kat
- Lifli yıkama-yağlama yapılamaz.

3. YAPI YASAĞI YA DA SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR

3.1. Dere İşletme Bandı

- a. İSKİ kurum görüşü doğrultusunda plana işlenmiştir.
- b. Bu alanlarda, İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinin 6.9.g. maddesi ve Elmalı 1-2 Barajı Havzası Koruma Planı Hükümleri geçerlidir.
- c. Afete maruz bu alan içinde derenin doğal akışını engelleyecek ve arazi topografyasını değiştirecek herhangi bir çalışma yapılamaz.
- d. Bu alanlarda mevcut yapıların tadilatına ve yıkılıp yeniden yapılmasına izin verilmez.
- e. Bitişindeki yapı adalarda gerekli görüldüğünde mahreç olarak kabul edilebilir.
- f. Dere İşletme Bandına komşu parsellerde su basman kotu, bu noktadan dere kesitine dik ve en yakın mesafedeki dere kenarı servis yolu kotundan +1.50 m'dir.

4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.1. Park Alanı

Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreye uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Mevcut nitelikli ağaçlar korunacaktır.

- Çocuk bahçesi yapılabilir.
- 1000 m²'nin altındaki park alanlarında yapı yapılamaz.

T.S.

P.D.O.S

Yeşil alanların en az %70 ağaçlık, çayır vb. en fazla %30'u sert zemin (sert zeminler için, spor alanlarının özel kaplamaları hariç, yağmur suyu geçirimine izin veren kilit taşlar vb. malzemeler kullanılacaktır.) olarak düzenlenecektir.

a. 1000 m² ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda TAKS=0,03'ü, her birinin alanı 15 m²'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, lokanta, kafeterya, büfe, muhtarlık yapıları, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), çocuk oyun alanları, spor alanları, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla trafo,

b. Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark,

c. 10.000 m² üzerindeki parklarda ise açık alanları dâhil taban alanları toplamda TAKS=0,03'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu yapılabilir.

d. Sabit yapı yapılamaz.

e. İhtiyaç duyulması halinde, avan projesi Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanmak koşulu ile Belediyenin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerin götürülebilmesi amacıyla mevcut belediye hizmet birimleri yeniden yapılabilir.

f. (4.1) ile tanımlanan park alanlarında ilgili kurumların uygun görüşleri alınmak kaydıyla açık alanların altında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak, olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere yer altı otoparkı düzenlenebilir. Ancak bu alanların havalandırılmasında hâkim rüzgar yönü ile çocuk oyun alanı konumu dikkate alınarak baca sistemi yapılacaktır.

4.2. Kent Ormanı

^{T.S.}
6831 Sayılı Orman kanunu hükümlerine tabii alanlar olup, bu alanlar Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölge Parkı olarak planlanan alan aynı zamanda Orman Alanı da olduğundan nitelikli ağaç ve ağaç grupları korunacaktır.

Orman Bölge Müdürlüğünce onaylanan peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.

Bu alanlarda, ^{T.S.} Millet Bahçesi ile deprem ve afetlere yönelik sahra hastaneleri ile “Sağlık Parkı” yapılabilir.

^{T.S.}
- 5000 m²'nin üstündeki alanlarda; TAKS max: 0.03 ve Yençok= 6.50 m. toplam inşaat alanı 250 m²'yi geçmemek kaydıyla kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.) çocuk oyun alanları, spor alanları, çay bahçesi vb. birimler yapılabilir.

- Kent Ormanı içinde tek bağımsız bölüm yer alabilir.

- 5000 m²'nin altında yapı yapılamaz.

- Sabit yapı yapılamaz.

- Uygulama, Orman Bölge Müdürlüğü ile İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılır.

- ^{T.S.} Mesire yerleri yönetmeliği şartlarına göre uygulama yapılabilir.

30.11.2022 t.t.

4.3. Pasif Yeşil Alan

Aktif yeşil alan niteliği taşımayan, yol, orman ve karayolu kenarında, refüj ve kavşak alanlarında, dere yaklaşma sınırı ve alanında yer alan su yüzeyi ve yeşil alanlardır,

Bu alanlar bahçe (tema ve çiçek bahçesi) olarak kullanılabilir.

Yapı yapılamaz. ^{T.S.} çocuk bahçesi yapılabilir.

4.4. Rekreasyon Alanı

Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararıyla belirlenmiş gününbirlik tesis alanları, gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet, atıcılık gibi açık havada yapılabilen spor faaliyetleri, yüzme, tenis, binicilik tesisleri, mini golf, seyir terasları, rekreasyon alanları, piknik alanları, kamp alanları, oyun eğlence parkları, çocuk oyun alanları, botanik bahçesi, hayvanat bahçesi, lokanta ve kafeteryalar, sergi ve panayır alanları gibi konut ve konaklama harici fonksiyonlar yer alacaklardır. Bölgenin doğal ve peyzaj nitelikleri korunacak şekilde yapılanma şartı max KAKS:0.05, Yençok:6.50 metreyi geçmemek üzere tanzim edilecektir. Avan projeye göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir. İSKİ Rekreasyon Alanlarında uygulama şeklini belirlemeye İSKİ yetkilidir.

P.D.O.S

Yeşil alanların en az %70 ağaçlık, çayır vb. en fazla %30'u sert zemin (sert zeminler için, spor alanlarının özel kaplamaları hariç, yağmur suyu geçirimine izin veren kilit taşlar vb. malzemeler kullanılacaktır.) olarak düzenlenecektir.

4.5 Meydan

Meydan olarak düzenlenecek alanlardır. Tören alanı olarak kullanılabilir. Koşu, yürüyüş vs. yapılabilecek açık alanlardır.

- Yapı yapılamaz.
- Peyzaj düzenleme projeleri İlçe Belediye Başkanlığınca onaylandıktan sonra uygulama yapılabilir.
- İlgili kurumların uygun görüşleri alınmak kaydıyla açık alanların altında, doğal zemini değiştirmeden, olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere kamuya ait yeraltı otoparkı düzenlenebilir. Bu alanların havalandırılmasında hâkim rüzgâr yönü dikkate alınarak baca sistemi yapılacaktır.

4.6. Mezarlık Alanı

Büyükşehir Belediyesi Cenaze ve Defin Hizmetleri Yönetmeliğine tabii alanlardır. İlgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Bu alanlarda toplam alanın %5'ini geçmemek ve ilgili kurum görüşleri alınmak kaydıyla hizmet maksatlı idari hizmet yapıları, ihtiyaç nispetinde otopark alanı ve defin hizmet birimleri yapılabilir.

Ayrıca bu alanlarda 250 m²'yi geçmemek kaydıyla dini tesis yapılabilir. T.S.

4.7. Ağaçlandırılacak Alan

Mevcut ağaçların korunması kaydıyla alanın doğal yapısı, bölgenin toprak ve iklim karakteristiğine uygun olarak ve parselin her 10 m²'sine 1 (bir) ağaç dikilerek ağaçlandırmak suretiyle; ilgili kurumca ağaçlandırma yapılacaktır. T.S.

Bu alanlar Kamuya terk edilerek ormana kazandırılacak alanlar olup, söz konusu alanlarda Kamuya hizmet edecek toplamda 250 m² inşaat alanını geçmemek ve 6,50m. Yükseklikten fazla olmamak kaydıyla 1 bağımsız birim yapılabilir.

5. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

5.1. Tarımsal Nitelikli Alan

Tarımsal Nitelikli Alanlarda 5403 sayılı Toprak Koruma Kanunu ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda verilen hükümlere uyulacaktır. T.S.

5.2. Mera Alanı

Mera Kanuna tabii alanlardır. Başka amaçla kullanılamaz. İlgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

5.3. Orman Alanı

6831 sayılı Orman Kanunu, ilgili diğer kanun ve yönetmelik hükümlerinin geçerli olduğu alanlardır.

- Orman alanlarından geçen taşıt yolları, Orman Bölge Müdürlüğüne izinlendirilmeden açılmaz.
- 6831 sayılı kanun ile belirlenen orman kadastro sınırındaki teknik ve fenni hatalar, uygulama sırasında Orman Bölge Müdürlüğünden alınacak görüş doğrultusunda netleşecektir.
- Planda "Orman Alanı" ile birlikte gösterilen çift lejantlı alanlarda, bu planda "Genel Hükümler" başlığı altında belirtilen koşullara göre Orman Bölge Müdürlüğünden alınacak görüş doğrultusunda uygulama yapılacaktır. T.S.

Orman alanlarındaki sosyal ve teknik altyapı tesislerinin 6831 sayılı Orman Kanununun ilgili hükümlerince tahsisi yapılmadan uygulama yapılamaz.

6. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

6.1. Anaokulu Alanı (ANA)

P.D.O.S

Yençok=4 Kattır.

- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır.
- Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez. T.S.
- Eğitim yapılarına hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yapılabilir.

6.2. İlkokul Alanı (İLK)

- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır.
- Yençok= 4 kattır.
- Bu alanda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez. T.S.
- Eğitim yapılarına hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yapılabilir.

6.3. Ortaokul Alanı (ORTA)

- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır.
- Yençok= 4 kattır.
- Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez. T.S.
- Eğitim yapılarına hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yapılabilir.

6.4. Lise Alanı (LİSE)

- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır.
- Yençok= 4 kattır.
- Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez. T.S.
- Eğitim yapılarına hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yapılabilir.

6.5. Mesleki ve Teknik Eğitim Alanı (MESLEK)

- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır.
- Yençok= 4 kattır.
- Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez. T.S.
- Eğitim yapılarına hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yapılabilir.

6.6. Sosyal Tesis Alanı

Bu alanlarda içerisinde Halk Eğitim Merkezi, Öğretmen Evi, Polis Evi, bilgi–beceri–meslek edindirme kursları vb. eğitim yapıları, kültür merkezleri, sinema–tiyatro–sergi–konser–konferans salonları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, kütüphane, yurt, huzurevi, cem evi, yetiştirme yurdu, rehabilitasyon, güçsüzler evi, Özel Eğitim gerektiren Meslek Eğitim Merkezleri, Bilgi Evi, Kreş vb. gibi tesisler yer alabilecektir. Kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez. T.S.

- Özel Eğitim gerektiren Meslek Eğitim Merkezleri, Milli Eğitim Bakanlığı tasarrufundadır.
- Yençok= 4 kattır.
- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan projesine göre yapılacaktır.

6.7. Sağlık Tesis Alanı

Bu alanlarda hastane, dispanser, , sağlık ocağı, sağlık evi, Aile Sağlık Merkezleri, Acil Servis (112) birimleri, Poliklinik, doğumevi, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi tesisler yapılabilir. T.S.

- Yençok= 4 kattır.”
- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan projesine göre yapılacaktır.
- Kamu kullanımını dışında kullanım getirilemez.

6.8. Cami Alanı

- Uygulama, çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır.
- Ticari birimler yer alamaz.
- 3582 parselde yer alan yeşil alanda ve 3152 parselin güneyin de yer alan park alanında taban alanı 250 m² yi geçmeyecek şekilde Dini Tesis yapılabilir. T.S.

Bu alanlarda ibadete açık ibadethaneler ile bunlarla ilgili diğer sosyal tesisleri içeren yapılar yapılabilir

6.9. Kapalı Spor Alanı

Bölge ihtiyacına göre kapalı spor alanı olarak düzenlenecektir.

- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan projesine göre yapılacaktır.
- Kamu kullanımını dışında kullanım getirilemez.

6.10. Yaşlı Bakımevi Alanı

- Yençok: 4 Kat'dır.
- Uygulama Belediyesince onaylanacak Avan projesine göre yapılacaktır.
- Kamu kullanımını dışında kullanım getirilemez.

6.11. Özel Eğitim Alanı (Ö)

Parsel ilgisinin talebi doğrultusunda, özel anaokulu, özel ilkokul, özel ortaokul, özel lise, özel mesleki ve teknik eğitim alanı yapılabilir.

- E= 0.40
- Yençok= 4 Kat'dır.
- Uygulama Belediyesince onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır.

6.12. Özel Sosyal Tesis Alanı

Bu alanlarda özel olarak halk eğitim merkezi, bilgi–beceri–meslek edindirme kursları vb. gibi eğitim yapıları, kültür merkezleri sinema–tiyatro–sergi–konser–konferans salonları, fitness, spa merkezleri vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, kütüphane, yurt, huzurevi, yetiştirme yurdu, rehabilitasyon, güçsüzler evi vb. tesisler yapılabilir.

- E= 0.40'dır
- Yençok= 4 kattır.
- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan projesine göre yapılacaktır.

T.S.

6.13. Kreş, Gündüz Bakımevi (KREŞ)

- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır.
- Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.
- Eğitim yapılarına hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yapılabilir.

7. TURİZM YERLEŞME ALANLARI

7.1. Günübirlilik Tesis Alanı

Bölgenin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet, atıcılık gibi açık havada yapılan spor faaliyetleri, seyir terasları, piknik alanları, kamp alanları, oyun, eğlence parkları, botanik bahçesi, hayvanat bahçesi, lokanta ve kafeteryalar, sergi ve panayır alanları gibi konut ve konaklama harici fonksiyonlar yer alacaktır.

Yeşil alanların en az %70 ağaçlık, çayır vb. en fazla %30'u sert zemin (sert zeminler için, spor alanlarının özel kaplamaları hariç, yağmur suyu geçirimine izin veren kilit taşlar vb. malzemeler kullanılacaktır.) olarak düzenlenecektir.

P.D.O.S

- Bölgenin doğal ve peyzaj nitelikleri korunacak şekilde yapılanma şartı max. E=0.05, Yençok= 6.50 m yi geçmemek üzere bina yapılabilir.
- Belediyesince onaylanacak Avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

8. ULAŞIM

8.1. Erişme Kontrollü Karayolu (Otoyol)

Üsküdar–Şile Otoyolu ile Kuzey Marmara Otoyolu 2. Köprü Bağlantı Yolu ve Kuzey Marmara Otoyolu ŞileYolu Bağlantı Yolları ile bu yollara ait kamulaştırma alanlarıdır.

Otoyola cepheli parsellerde yapılacak uygulamalarda, ilgili kurum (Karayolları I. Bölge Md.–İBB Ulaşım Planlama Md.) görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

Kamulaştırma işlemleri Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilecektir.

Ulaşım aksından cephe alan parsellerde (toplam inşaat alanı 500 m²'den büyük yapılarda) yoldan parselde yapılacak giriş – çıkışlar için UTK (Ulaşım Trafik Düzenleme Kararı) alınmadan uygulama yapılamaz.

8.2. Kentiçi I. Derece Ulaşım Aksları (20 m)

Taşıt izleri, bisiklet yolları, tretuvar ve yaya aksları bu yol en kesiti izindedir. Uygulama sırasında mevcut ağaçlar korunacaktır.

Ulaşım Aksından cephe olan parsellerde (toplam inşaat alanı 5000 m² den büyük yapılarda) yoldan parselde yapılacak giriş – çıkışlar için UTK (Ulaşım Trafik Düzenleme Kararı) alınmadan uygulama yapılamaz.

8.3. Kentiçi II. Derece ulaşım aksları (15 m)

Taşıt izleri, bisiklet yolları, tretuvar ve yaya aksları bu yol en kesiti izindedir. Uygulama sırasında mevcut ağaçlar korunacaktır.

Ulaşım Aksından cephe alan parsellerde (toplam inşaat alanı 5000 m² den büyük yapılarda) yoldan parselde yapılacak giriş – çıkışlar için UTK (Ulaşım Trafik Düzenleme Kararı) alınmadan uygulama yapılamaz.

8.4. Kentiçi III. Derece Ulaşım Aksları (12.00 m, 10 m)

Taşıt izleri, bisiklet yolları, tretuvar ve yaya aksları bu yol en kesiti içindedir. Uygulama sırasında mevcut ağaçlar korunacaktır.

8.5. Yaya Yolu ve Bölgesi (7.00 m)

Uygulama sırasında mevcut ağaçlar korunacaktır.

8.6. Kavşaklar

İlgili birimlerin (UKOME, Karayolları I. Bölge Md. Vb.) görüşleri alınarak düzenleme yapılacaktır.

T.S.

8.7. Açık Otopark Alanları

- Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.
- İlgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması koşulu ile konut alanları, ticaret alanları, konut+ticaret alanları, sosyal ve kültürel tesis binaları gibi tüm yapılaşmalar ile kavşaklar ve bu alanları çevreleyen yolların altında, zemin altı kapalı otopark yapılabilecek olup, zemin altı otopark alanlarının üstü planda belirtilen fonksiyon dışında başka bir fonksiyon için kullanılamaz.

- Zemin altı otopark alanları olağanüstü koşullarda sığınak olarak kullanılabilir.
- Konut, Ticaret ve Konut+Ticaret alanları içerisinde; Planda belirtilen Emsal değerlerini aşmamak üzere Katlı Otopark yapılabilir.
- İlgili kurumların uygun görüşü alınmak kaydıyla Enerji Nakil Hatlarının altında açık otopark düzenlenebilir.
- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan projesine göre yapılacaktır.

9. ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA ALANLARI

9.1. Trafo Alanı

Bu alanlarda elektrik, havagazı, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için gerekli tesisler ve yapılar yer alabilir.

- **Mevcut trafolarda 20.04.2021 tarih ve 2021/1179 sayılı AYEDAŞ görüşü doğrultusunda bulunduğu yapı adası içerisindeki konumu korunacaktır.**

- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan projesine göre yapılacaktır.

10. 18. MADDE UYGULAMA SINIRI

a. Bu alanlarda 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde uygulaması yapıp onaylanmadan imar uygulaması yapılamaz.

b. 18. Madde uygulama çalışmalarında planla belirlenen uygulama sınırı Belediyesince değiştirilerek uygulama yapılabilir.

c. Belediyesince uygun görülmesi durumunda 18. Madde uygulamaları etaplar halinde yapılabilir.

d. Plan onama sınırı içinde Belediyesince uygun görülen alanlarda, planda belirlenmese de İmar kanununun 18. madde uygulaması yapılabilir.

e. Daha önce uygulama görmemiş alanlarda 3194 sayılı kanunun ilgili maddesine istinaden DOP alanı olarak ayrılan alanların İlgilisince bilabedel kamuya terk edilmesi durumunda yapılaşma hakkı, uygulama sonrası oluşan net parsel ile bilabedel terk edilen DOP alanı toplamı üzerinden hesaplanır. Sadece 12.05.2017 tt.'uygulama imar planına göre uygulama görmüş parsellerde uygulanır. 12.05.2017 tt.'li mülga imar planındaki imar hakkı transferine esas bu hususlar, mer'i imar planı kapsamında alanda yeni bir 18. Madde imar uygulaması yapılması halinde geçerli olmayacaktır.

f. 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi hükümlerine istinaden 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 20.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazete

yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi Ve Arsa Düzenlemeleri Hakkındaki Yönetmelik hükümlerince uygulama yapılacaktır.

11. KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI

Kültür ve Turizm Bakanlığı, İstanbul V No'lu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca "KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI" olarak tescil edilen yapılardır.

- a. 2863 sayılı yasa ile ilgili yönetmelik şartları geçerlidir.
- b. Korunması Gerekli Kültür Varlıkları plana işlenmiş olup, mutlak suretle korunacaktır.
- c. Tescilli kültür varlıkları ile koruma alanlarında yapılacak uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu kararı alınacaktır.

T.S. 05.01.2022 gün ve 14 sayılı Çekmeköy Belediye Başkanlığı Meclis Kararı ile tadilen uygun görülen plan notları

P.D.O.S. 17.02.2022 tarih ve 3022/332 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Meclis Kararı ile Tadilen uygun görülen plan notları

Plan Onama Tarihi: 20.02.2022